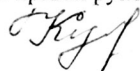


0-792935

На правах рукописи



**Кульмухаметова Фарида Минахматовна**

**Ипотечное кредитование как фактор развития социальной  
инфраструктуры региона**

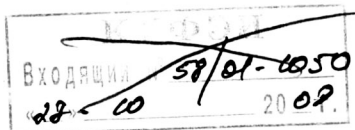
Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)

08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит



Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Казань - 2008



Работа выполнена на кафедре менеджмента НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ»

**Научный руководитель:** доктор экономических наук, профессор,  
Посталюк Михаил Петрович

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
Коротков Эдуард Михайлович

доктор экономических наук, профессор  
Федорова Людмила Петровна

**Ведущая организация:** ГОУ ВПО «Казанский государственный  
архитектурно-строительный университет»

Защита состоится «22» ноября 2008 года в 10 часов на заседании диссертационного совета ДМ 521.015.01 при НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» по адресу: 420012, г.Казань, ул. Муштары, 13, малый актовый зал.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на официальном сайте НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» <http://tisbi.ru>

Автореферат разослан «22» октября 2008 года

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000712650

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат экономических наук, доцент

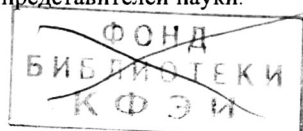
Н.А.Петрухина

**Актуальность темы исследования.** Реформирование и развитие отраслей инфраструктуры и, прежде всего, жилищной сферы является важнейшим направлением социально-экономических преобразований в современной России. Комплекс инфраструктуры охватывает все многообразие сторон жизнедеятельности населения и жизнеобеспечения производства региона. Процессы реформирования данного комплекса протекают особенно тяжело, так как для проведения преобразований требуется длительное время и значительные ресурсы. Социальная инфраструктура наиболее трудно адаптируется к условиям рыночной экономики. Это связано с ее особенностями: комплексным характером, социальной значимостью, системой финансирования и др. Низкая эффективность функционирования инфраструктуры в регионах России вначале 1990-х гг. привела к отказу государства от участия в финансировании жилищного строительства. В условиях недостатка частных инвестиций и нарастания кризисных явлений в этой сфере экономики вызвали резкое сокращение объемов ввода жилья и, как следствие, убыточность многих строительных предприятий.

Вместе с тем, предприятия социальной инфраструктуры региона относятся к числу важнейших объектов управления и планирования, так как от результатов их деятельности в первую очередь зависят возможности развития региона, привлечение инвестиций и качество жизни населения. Одной из наиболее сложных систем социальной инфраструктуры является жилищное кредитование, развитие и реформирование которого в современных условиях характеризуется глубокими противоречиями. Не до конца проработаны механизмы развития рыночных отношений, не ясны новые формы государственного регулирования в данной сфере.

В связи с вышеизложенным возникает необходимость изучения механизма жилищного кредитования как инновационного инструмента обеспечения социальных проектов и определения его места и роли в формировании регионального рынка жилья.

**Степень разработанности проблемы.** Серьезный вклад в разработку проблем инфраструктуры внесли философы и социологи. Различные аспекты влияния материально-вещественных элементов на эффективную деятельность трудящихся были проанализированы в работах ученых, занимающихся проблемами социального управления и планирования: В.Г.Афанасьева, Н.А.Аитова, Д.А.Керимова, Л.Н.Когана, Н.И.Лапина, Л.А.Олесневича, В.Р.Полозова, О.И.Шкаратана, Ж.Т.Тощенко и других представителей науки.

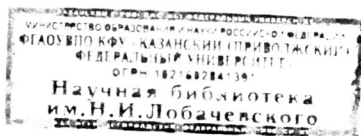


Различные аспекты исследуемой проблемы жилищного кредитования как инновационного фактора развития социальной инфраструктуры региона рассмотрены в работах российских и зарубежных ученых. В дореволюционный период различные аспекты ипотечного кредитования нашли свое отражение в работах: А.И.Гурьева, А.И.Зака, И.И.Кауфмана, Л.А.Сербиновича, С.С.Хрулева и др. Среди современных зарубежных исследователей ипотечного кредитования выделяются М.Болеат, А.Коул, Д.Бойкин, Р.Хани, В.Бругеман, Д.Фишер, Д.Эпли, Д.Милар, Ф.Фабocchi. В последние годы в связи с возникновением проблемы привлечения инвестиционных ресурсов в жилищное строительство и возрождением ипотечного кредитования в России, эти вопросы получили освещение в исследованиях: В.И.Бусова, И.Д.Грачева, В.С.Ема, А.Г.Ивасенко, Н.Б.Косаревой, В.И.Лимаренко, А.Н.Ларионова, Э.А.Омшановой, И.Л.Осокиной, Н.Пастуховой, В.Г.Полякова, Л.И.Рябченко, В.В.Смирнова, Д.А.Сергеева, Г.А.Цылиной, А.Н.Ужегова и др. Большинство работ посвящено анализу преимуществ и недостатков зарубежных моделей инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства в форме ипотечного кредитования. Ряд работ содержит лишь техническое описание механизма ипотечного кредитования и не затрагивают проблемы реализации данного механизма на региональном уровне. В связи с этим возникает необходимость систематизации и сравнительного анализа существующих в регионах России схем ипотечного жилищного кредитования с целью определения приоритетных направлений жилищной политики в развитии социальной инфраструктуры региона.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационной работы является изучение ипотечного кредитования как фактора развития социальной инфраструктуры региона.

Цель исследования предопределила постановку и решение следующих задач:

- исследовать содержание, место и роль социальной инфраструктуры в социально-экономической системе региона; изучить механизмы функционирования традиционных моделей ипотечного жилищного кредитования в странах с развитой рыночной экономикой и в дореволюционной России, определить их влияние на развитие социальной сферы и возможности использования в регионах современной России;





• дать анализ современного состояния жилищного строительства и процессов инвестиционного обеспечения проектов ипотечного кредитования в Республике Татарстан, его моделей и их эффективности;

• исследовать проблемы и противоречия, препятствующие становлению региональной системы ипотечного жилищного кредитования как инновационного инструмента обеспечения социальных проектов и определить пути их решения;

• выявить возможности участия населения в региональных схемах приобретения и строительства жилья в кредит на основе сравнительного анализа характеристик этих схем и разработать рекомендации по управлению воздействием данных процессов на развитие социальной инфраструктуры региона;

• определить методические основы региональной жилищной политики, направленной на создание организационных условий для функционирования схем приобретения и строительства жилья в кредит, обеспечение их правового регулирования и финансовой поддержки участвующего в них населения;

• разработать рекомендации по совершенствованию стратегии инвестиционного обеспечения региональных проектов ипотечного жилищного кредитования и его влияния на жилищное строительство и развитие социальной инфраструктуры региона в условиях глобализации экономических процессов.

**Объектом исследования** является социальная инфраструктура региона и ее инвестиционно - институциональное обеспечение в Республике Татарстан

**Предмет исследования** составляют организационно-экономические, институциональные формы инвестиционного обеспечения региональных проектов ипотечного жилищного кредитования в развитии социальной инфраструктуры региона, механизмы взаимодействия участников различных схем приобретения и строительства жилья в кредит, способы их организации и самоорганизации в российских регионах.

**Теоретическую и методологическую основу** исследования составили принцип системности, обращения к практике как критерию истины. Принцип системности позволяет представить социальную инфраструктуру региона как систему взаимосвязанных и взаимодействующих элементов, обеспечивающих функционирование и развитие регионального хозяйства и жизнедеятельность населения. Для решения задач, поставленных в работе, применялись абстрактно-логический, экономико-статистический, расчетно-конструктивный,

монографический, социологический методы. В процессе исследования были обобщены теоретико-концептуальные разработки зарубежных и отечественных авторов по рассматриваемой проблематике. Системность исследования достигается на основе сочетания теоретического обобщения и эмпирического анализа изучаемых экономических процессов.

**Информационной базой** исследования являются официальные данные Госкомстата России, Госстроя России, Банка России, АИЖК; материалы и оперативная информация комиссии Государственной Думы РФ по развитию ипотечного кредитования; официальные статистические данные по отдельным регионам страны; результаты научных исследований; аналитическая информация российской и зарубежной деловой прессы, а также нормативные акты РФ, органов исполнительной и законодательной власти регионального уровня.

**Научная новизна** исследования, заключается в следующем:

По специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика):

1. Дано определение инфраструктуры региона, предложена ее классификация с учетом характера выполняемых ею функций в региональном хозяйстве, в которой выделены три основные группы: производственная, институциональная и социальная инфраструктуры. Доказано, что спецификой социальной инфраструктуры является то, что входящие в ее состав отрасли функционируют в общенациональных масштабах как единая система и одновременно их деятельность характеризуется четко выраженной локальностью.

2. Выявлены особенности наиболее важной и сложной подсистемы социальной инфраструктуры региона - жилищного хозяйства, которое обеспечивает удовлетворение одной из главных потребностей человека в жилье. Определены закономерности трансформации его роли в обеспечении благосостояния населения и роста общественного производства в регионе.

3. Проведена классификация региональных схем строительства и приобретения жилья в кредит и выявлена их эффективность в развитии социальной инфраструктуры в Республике Татарстан. Доказано, что для оптимизации региональных схем инвестиционного обеспечения социальных проектов ипотечного жилищного строительства необходимо бизнесу, власти и обществу согласовывать эти схемы со стратификацией доходных групп населения и их потребностями в жилье.

4. Предложен комплексный подход к разработке региональной жилищной политики, позволяющий: эффективно использовать механизм управления ипотечным кредитованием как инновационной формой инвестиционного обеспечения социальных проектов жилищного строительства в регионе; оптимально удовлетворять спрос населения на жилье и жилищные услуги; повышать инвестиционную активность в сфере жилищного строительства региона. В этой связи обоснована необходимость, предложены тактические и стратегические методы и организационные формы взаимодействия бизнеса, власти (законодательной и исполнительной) и общества при решении проблем в социальной сфере региона.

По специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит:

1. Обоснована потребность в исследовании ипотечного жилищного кредитования как фактора развития социальной инфраструктуры региона. Дана экономическая оценка современного состояния и уровня развития ипотечного кредитования жилищного строительства в России и Республике Татарстан как инновационного инструмента инвестиционного обеспечения социальных проектов жилищного строительства и привлечения финансовых ресурсов на региональный рынок жилья.

2. Доказано, что механизмы традиционных моделей региональных проектов ипотечного жилищного кредитования, применяемые в зарубежных странах для развития социальной инфраструктуры могут быть использованы в регионах России с учетом особенностей их социально-экономического развития. Обосновано, что наиболее приемлемой формой инвестиционного обеспечения жилищного строительства социальной инфраструктуры для Республики Татарстан является накопительная модель ипотечного кредитования.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Практические выводы и рекомендации исследования используются в Республике Татарстан при разработке конкретных направлений жилищной политики и региональных социально-экономических программ. Теоретические обобщения, отдельные положения и выводы используются в учебном процессе Елабужского государственного педагогического университета при разработке и чтении курсов "Региональная экономика", "Экономическая оценка инвестиций", "Управление инвестициями на рынке недвижимости" и спецкурса "Инвестиционный анализ".

**Апробация результатов работы.** Результаты исследования докладывались и обсуждались на региональных научно-практических конференциях в Елабужском государственном педагогическом университете в 2005-2008гг. и на III Всероссийской научно-практической конференции в Пензенском государственном педагогическом университете им. В.Г. Белинского в мае 2006г.

По теме диссертации опубликовано 7 работ общим объемом 3,7 п.л., из них две работы – 1,2 п.л. в изданиях, рекомендованных ВАК.

**Объем и структура диссертации.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 189 наименований и 13 приложений. Общий объем диссертации составляет 168 страниц компьютерного текста, работа содержит 12 таблиц, 19 рисунков и 2 схемы.

#### **Основное содержание работы**

В первой главе «Теоретические основы исследования инвестиционного обеспечения социальных проектов жилищного строительства в регионе» рассматривается содержание, место и роль социальной инфраструктуры в социально-экономической системе региона, ипотечное жилищное кредитование как важнейшая составляющая социальной инфраструктуры региона, а также рынок жилищного строительства, как пример локального рынка. Проводится сравнительный анализ состояния, динамики и моделей ипотечного кредитования в развитых странах, а также возможности их использования в России и республике Татарстан.

Во второй главе «Ипотечное жилищное кредитование как инновационный инструмент обеспечения социальных проектов жилищного строительства в регионе и его эффективность» дается характеристика объективных условий развития рынка ипотечного кредитования как инновационного инструмента инвестиционного обеспечения социальных проектов жилищного строительства в Российской Федерации и Республике Татарстан. Осуществляется их экономическая оценка, исследуется влияние сложившейся системы организационно-экономических факторов повышения доступности ипотечных кредитов для населения страны.

В третьей главе «Стратегия ипотечного кредитования жилищного строительства как фактор развития социальной инфраструктуры региона» рассматриваются основные направления развития системы ипотечного кредитования и жилищного строительства в условиях глобализации

локальных рынков и представлены методические подходы, а также рекомендации по совершенствованию стратегии инвестиционного обеспечения социальных проектов ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья в регионе.

**В выводах и предложениях подведены итоги исследования.**

### **Основные положения, выносимые на защиту.**

По специальности 08.00.05-Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика):

**1. Дано определение инфраструктуры региона, предложена ее классификация с учетом характера выполняемых ею функций в региональном хозяйстве, в которой выделены три основные группы: производственная, институциональная и социальная инфраструктуры. Доказано, что спецификой социальной инфраструктуры является то, что входящие в ее состав отрасли функционируют в общенациональных масштабах как единая система и одновременно их деятельность характеризуется четко выраженной локальностью.**

В настоящее время вопросы социального развития становятся ключевыми при рассмотрении любых сторон жизни общества. Забота о бытовых условиях людей, уровень квалификации кадров, деловая, творческая обстановка, здоровый социально- психологический климат – это все делает жизнь человека интереснее и содержательнее и благоприятно сказывается на результатах производства.

Социальная инфраструктура характеризует взаимодействие материально-вещественной стороны общественного производства и его социального субъекта (личности, группы, общества), которое направлено на оптимизацию общественного развития, на реализацию всего того, что способствует формированию нового человека, всестороннему развитию личности, совершенствованию образа жизни. Социальная инфраструктура представляет собой устойчивую совокупность материально-вещественных элементов, создающих общие условия для рациональной организации основных видов деятельности человека - трудовой, общественно-политической и других, развивающихся в интересах всего общества. Такое понимание социальной инфраструктуры позволяет трактовать ее как относительно самостоятельный элемент материально-вещественной основы общественного развития, обладающий специфическими особенностями формирования и функционирования в обществе.

**2. Выявлены особенности наиболее важной и сложной подсистемы социальной инфраструктуры региона - жилищного хозяйства, которое обеспечивает удовлетворение одной из главных потребностей человека в жилье. Определены закономерности трансформации его роли в обеспечении благосостояния населения и роста общественного производства в регионе.**

Жилищное хозяйство – одна из важнейших отраслей социально-бытовой инфраструктуры. Рост народного благосостояния тесно связан с улучшением жилищных условий. К числу наиболее важных задач, стоящих перед каждым человеком, помимо обеспечения себе пропитания и безопасности, относится и забота о постоянном жилье, составляющем одну из главных его потребностей. Отличительная особенность жилой недвижимости заключается в ее высокой цене по сравнению с текущим уровнем дохода: именно поэтому обеспеченность жильем считается одним из основных показателей уровня жизни граждан в различных странах. Для отдельного же человека (семьи) жилье – основа благосостояния.

Учитывая важность задачи удовлетворения нужд населения в жилье, которое относится к базовым потребностям человека, государство рассматривает последовательное комплексное развитие сегмента жилой недвижимости как одну из приоритетных задач национальной экономики. В развитых странах он становится одним из основных объектов инвестирования, включая в себя не только жилищный фонд, т.е. суммарный объем всех видов жилья, но и необходимую инфраструктуру, без которой невозможно существование жилищного фонда как такового. Одновременно жилая недвижимость выступает основным финансовым активом граждан. Фактически рынок жилья является одним из основных факторов экономического развития и роста национального благосостояния. Основным способом решения этой проблемы для населения большинства стран мира является приобретение жилья в кредит. Банковские или иные кредитные организации, предоставляя кредиты, обеспечивают необходимый прилив капиталов на рынок жилья.

**3. Проведена классификация региональных схем строительства и приобретения жилья в кредит и выявлена их эффективность в развитии социальной инфраструктуры в Республике Татарстан. Доказано, что для оптимизации региональных схем инвестиционного обеспечения проектов жилищного строительства необходимо бизнесу, власти и обществу согласовывать эти схемы со стратификацией доходных групп населения и**

### **их потребностями в жилье.**

В Татарстане, как и в России в целом, при росте объемов жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов, потребности в нем большинства населения остаются неудовлетворенными. Основная часть населения, имеющая относительно стабильные доходы и желающая приобрести жилье в собственность не в состоянии это сделать из-за отсутствия достаточных накоплений, что привело к развитию в регионах России различных схем строительства и приобретения жилья в кредит.

В настоящее время кроме Ипотечного агентства РТ в Республике Татарстан кредиты предлагают более 30 банков. Условия ипотечного кредитования в банках и агентствах Татарстана различны: процентные ставки по кредитам составляют, в среднем 12-14% годовых, первоначальный взнос 10-30% от стоимости приобретаемого жилья. Срок кредитования 10-30 лет. При приобретении заемщиком стандартной 2-х комнатной квартиры, по средней рыночной цене 30.000 руб. за 1 кв.м., стоимость квартиры составит 1.620.000 руб.

По данным Татарстанстата, ежемесячная заработная плата в Татарстане на январь 2008 года составила 11 505 руб. Следовательно, семье со средним совокупным доходом 23010 рублей, при оформлении ипотечного кредита, необходимо ежемесячно выплачивать в среднем 16635 руб., что составляет 72% от семейного дохода. Средний коэффициент доступности ипотечного кредита, показатель которого определяется соотношением стоимости стандартной квартиры к среднегодовому доходу заемщика ( $1620.000 / 23.010 \times 12$ ), для жителей Татарстана равен 5,9. Очевидно, что даже при беспроцентном займе минимальный срок кредита при коэффициенте доступности жилья 5,9 составит  $(5,9 / 0,35) = 16,9$  лет.

Выдача и обслуживание ипотечного кредита сопровождается дополнительными платежами со стороны заемщика в пользу третьих контрагентов, участие которых снижает риски для кредитора. Прежде всего, речь идет о страховании трудоспособности или жизни заемщика, а также имущественном страховании. Если банк участвует в сделке по приобретению недвижимости, то на заемщика ложатся платежи за ее оформление и проведение. Сохранение нынешних условий ипотечного кредитования ограничивает возможности граждан со средним уровнем дохода по привлечению кредита для улучшения жилищных условий. Таким образом, наращивание банками ипотечного кредитования за счет привлечения данных

граждан невозможно в среднесрочной перспективе – если не будет существенной корректировки условий кредитования в сторону снижения процентных ставок при одновременном увеличении срока кредитования.

В настоящее время для многих регионов России, в том числе и для Республики Татарстан, с их слабой кредитно-финансовой системой, небанковская (накопительная) система является наиболее адекватной моделью решения жилищных проблем.

Современные схемы небанковской ипотеки являются перманентными, то есть участниками могут стать неограниченное число граждан. Все желающие могут присоединиться к обществу в любой момент; поэтому и время его существования не ограничено, при условии, что ежегодно к первым 10 пайщикам добавляются 10 новых. Общее число его членов не перестает увеличиваться, поскольку ежегодно туда вступают и одновременно выходят из него 10 участников, полностью выплативших стоимость своего жилья. Слабое место для данной схемы, как неодинаковый период ожидания для первых 10-ти участников, можно преодолеть путем внедрения рейтинга, позволяющего определить, кто первым получит деньги из накопленной общей суммы.

Оценка возможностей развития жилищного кредитования зависит от системы ипотечного кредитования. Если рассматривать банковскую ипотеку, рефинансирование которой будет осуществляться через механизм АИЖК, то, по оценкам группы «Доступное жилье», максимальное количество заемщиков не превысит 100 тыс. человек. Ограниченность такого варианта жилищного кредитования очевидна.

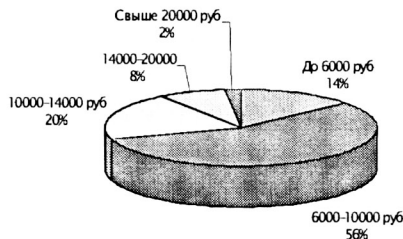
При внедрении системы накопительного жилищного кредитования ситуация меняется: несмотря на государственную поддержку деятельности агентства количество жилья, приобретенного гражданами в рамках небанковской ипотеки, превысило количество квартир, которые были приобретены по схеме АИЖК. В 2007 году, через АИЖК было профинансировано приобретение более 42 тысяч квартир, тогда как в рамках системы накопительного кредитования приобретено более 105 тыс. квартир. О причинах такого опережения свидетельствуют рассмотренные конкретные результаты исследования, проведенного в Татарстане и основанного на обработке 30 тыс. анкет граждан. Ключевым вопросом исследования был анализ доступности различных вариантов ипотеки для граждан со средним уровнем дохода.



На рисунке 1 представлены данные, характеризующие уровень сбережений граждан, процент накоплений на квартиру и возможности ежемесячных

**Рисунок 1**

**Распределение потенциальных заемщиков  
небанковской ипотеки по размеру ежемесячных выплат**



выплат. Максимально эффективный уровень отчислений по системе накопительного кредитования составляет около 10 тыс. руб. Таким образом, при реализации небанковской ипотеки в систему кредитования может быть вовлечено более 63 % граждан. На условиях кредитования, которые существовали в 2007 г., средний

уровень платежей по обслуживанию банковского ипотечного кредита составляет более 20 тыс. руб., то есть банковская ипотека доступна в среднем только для 6% граждан.

Удовлетворение потребностей населения в жилье невозможно без мер государственной поддержки и его взаимодействия с бизнесом и обществом. В рамках государственной поддержки банковской ипотеки, в соответствии с подпрограммой «Свой дом», в 1997 г. было создано АИЖК, основными задачами которого стали развитие ипотечного законодательства, выработка единых стандартов и развитие ипотечных ценных бумаг. За органами власти и управления в регионах остается функция обеспечения жильем тех граждан, которые вследствие низкого уровня доходов не в состоянии приобрести его самостоятельно. Другим группам населения поддержка должна дифференцироваться в зависимости от уровня их доходов и участия в той или иной схеме строительства и приобретения жилья в кредит.

Развитие небанковского жилищного кредитования в России приведет к привлечению сбережений населения, генерируя миллиарды долларов национального дохода. Рост строительства жилой недвижимости приводит в долгосрочном периоде к росту ВВП и увеличению благосостояния граждан, работающих как в строительстве, так и в сопредельных и иных отраслях, что свидетельствует о мультиплицировании благосостояния населения страны и ее регионов.

Мультипликативный эффект инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства в Российской Федерации и Республике

Татарстан оказывает непосредственное влияние на развитие экономики других регионов. Строительство жилья служит одним из основных источников создания дополнительных рабочих мест. Кроме строительства нового жилья, основными факторами экономического роста и обеспечения прироста занятости (создания новых рабочих мест) являются вложения в основной капитал хозяйствующих субъектов, занятых реализацией региональных проектов жилищного строительства, то есть в реконструкцию, модернизацию, восстановление и расширение их производственных мощностей. Прогноз Министерства экономики РТ, приведенный в таблице 1, показывает следующие тенденции социально – экономического развития Республики Татарстан в среднесрочной перспективе.

**Таблица 1**

**Основные показатели социально-экономического развития  
Республики Татарстан (прогноз до 2015г)**

<b>Наименование параметра</b>	<b>Значение параметра по годам</b>							
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>
<b>ВРП, млрд. руб.</b>	405,6	475,5	522,6	580,0	650,0	710,0	780,0	1348,0
<b>Рост ВРП, в % к 2004 году</b>	100,0	106,1	113,0	120,6	130,4	138,2	147,9	208,7
<b>Инвестиции в основной капитал, в % к предыдущему году</b>	115,9	106,2	107,1	106,8	107,0	107,0	107,0	107,1
<b>Средняя заработная плата, руб.</b>	5453	6751	8170	9714	11191	12758	14403	22298
<b>Денежные доходы на душу населения (в среднем за месяц), руб.</b>	5345	6740	8220	9675	11100	12500	14000	19500

Одним из важнейших показателей, характеризующих развитие республики, является ВРП. Прирост ВРП с 2004г. составил 6,1-8,2% ежегодно.

По предварительным данным Министерства экономики РТ прирост ВРП в I квартале 2008 г. составил 8,0% против 7,4% за аналогичный период 2007 г. и 6,3% в 2006 г. Макроэкономическая ситуация в начале 2008 г. формировалась под влиянием динамичного расширения внутреннего рынка, обусловленного

под влиянием факторов деловой активности и взаимодействия отечественного бизнеса, власти, общества и роста денежных доходов населения. Прирост инвестиций в основной капитал за январь-март 2008 г. составил 20,2%, реальных доходов населения - 10,0%. По прогнозу ИЭПП, прирост инвестиций в основной капитал к концу года составит 19,4%.

На данный момент сложилась ситуация, когда с помощью внедрения эффективной системы инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства в Российской Федерации и Республике Татарстан можно создать основу для проявления мультипликативного эффекта в российской экономике в целом. За счет действия мультипликатора в жилищном секторе России может быть достигнуто ежегодное увеличение темпа прироста промышленного производства на 3 – 3,5%. В долгосрочном периоде это приведет к увеличению роста национального дохода и благосостояния граждан.

Таким образом, стимулирование эффективного развития инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного сектора в Российской Федерации и Республике Татарстан влечет за собой целый ряд дополнительных положительных, в том числе синергетических (системных) эффектов, благодаря чему оно может стать локомотивом развития региональной экономики.

**4.Предложен комплексный подход к разработке региональной жилищной политики, позволяющий: эффективно использовать механизм управления ипотечным кредитованием как инновационной формы инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства; оптимально удовлетворять спрос населения на жилье и жилищные услуги; повышать инвестиционную активность в сфере жилищного строительства региона. В этой связи обоснована необходимость, предложены тактические и стратегические методы и организационные формы взаимодействия бизнеса, власти (законодательной и исполнительной) и общества в решении проблем в социальной сфере региона.**

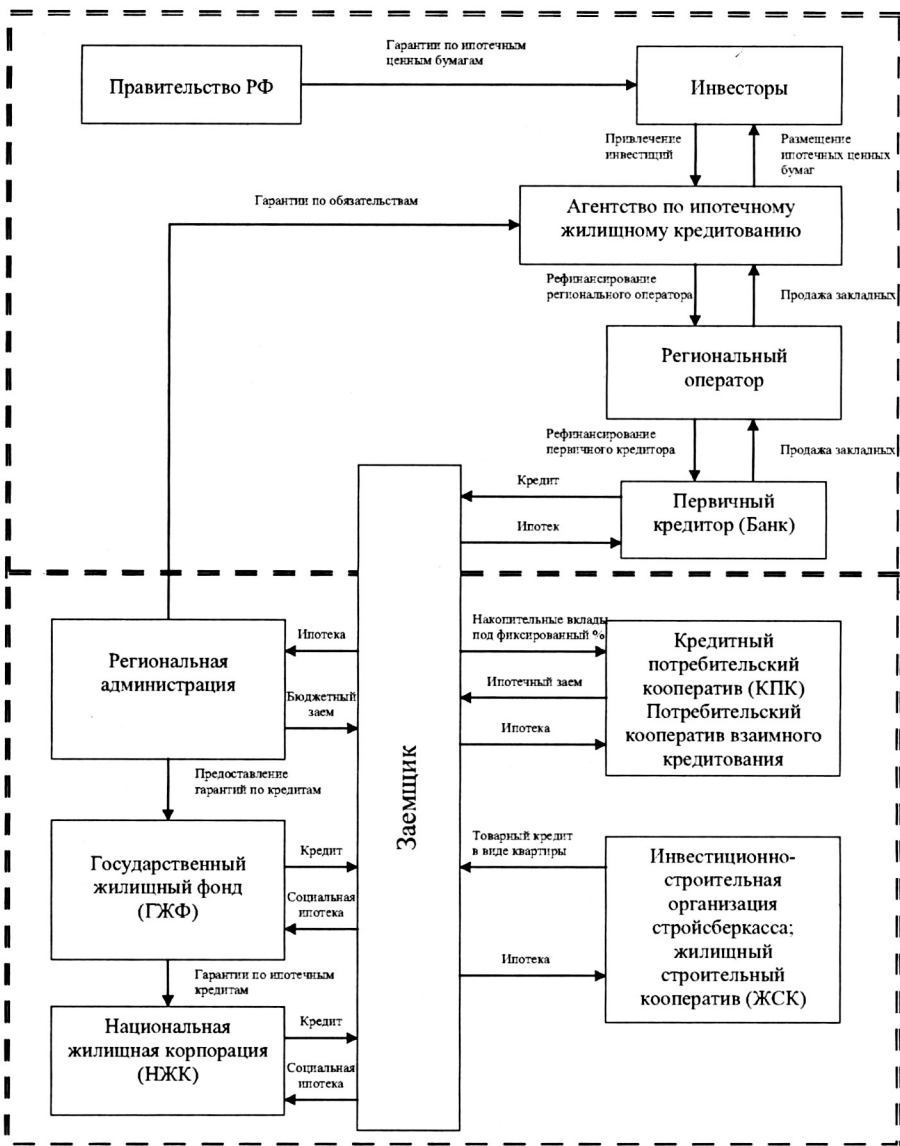
Недостаточное развитие кредитной системы, низкие доходы отдельных категорий населения в различных регионах России и, соответственно, недостаточный платежеспособный спрос граждан на жилье в совокупности с отсутствием накоплений заставили власть, бизнес и общество на различных уровнях их взаимодействия, и, прежде всего, в регионах искать промежуточные решения проблемы развития инвестиционного обеспечения региональных

проектов жилищного сектора в Российской Федерации и Республике Татарстан.

Разработка эффективной региональной жилищной политики на современном этапе формирования рынка жилья требует комплексного подхода, учитывающего, с одной стороны, потребности населения в жилье, с другой – уровень доходов различных групп населения. Данный подход, механизм реализации которого приведен на Схеме 1, заключается в создании организационных условий для функционирования различных схем строительства и приобретения жилья в кредит, обеспечении их правового регулирования и финансовой поддержки участвующего в них населения.

Кроме банковского жилищного кредитования, предоставляемого на покупку жилья на вторичном рынке, власть, бизнес и общество ищут новые формы инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного сектора. Большая доля кредитов на строящееся жилье в Республике Татарстан приходится на такие банки как Сбербанк РТ и ВТБ 24. Сбербанк предлагает программу «Ипотечный плюс» в рамках совместных программ ипотечного кредитования с компаниями - застройщиками. В этом случае на этапе строительства в качестве обеспечения выступает залог имущественных прав на квартиру и поручительство супруга или супруги заемщика, а после завершения строительства – ипотека объекта недвижимости. Кроме того, теперь Сбербанк выдает заемщику до 90% от общей стоимости квартиры, а семьи с детьми, желающие получить кредит по программе «Молодая семья», могут рассчитывать на сумму до 95% от стоимости жилья. Кредит на покупку квартиры в строящемся доме от Внешторгбанка интересен, прежде всего, большим сроком кредитования (20 лет), с очень небольшим первоначальным взносом (от 15% от стоимости приобретаемого жилья) и снижающейся процентной ставкой.

Кроме ипотечных кредитов на покупку квартир, ОАО «Ипотечное агентство РТ» развивает систему ипотечного кредитования на рынке индивидуального жилья - 365 частных домов, строящихся неподалеку от поселка Залесный в Казани, которые реализуются по ипотечной схеме. Новые дома, объединенные в поселок под названием «Загородный клуб», реализуются в соответствии с федеральными стандартами ипотечного кредитования. Инфраструктура поселка создается поэтапно по мере их строительства.



**Схема 1. Система основных схем приобретения и строительства жилья в кредит (авторский подход)**

Решая проблемы обеспечения ликвидности построенного жилья и собственного выживания, хозяйствующие субъекты стали самостоятельно напрямую привлекать денежные ресурсы населения на условиях долевого участия в строительстве или путем продажи в рассрочку уже готового жилья. Рассрочка предоставляется в среднем на 1-2 года на сумму от 30% до 50% стоимости жилья. В данной схеме существует реальная возможность неоправданного затягивания возведения жилья, что позволяет строителям фактически бесплатно пользоваться привлеченными средствами граждан. Существует также риск незавершения строительства или удорожания жилья в ходе строительства. В случае предоставления рассрочки право собственности на жилье переходит к покупателю лишь после полной его оплаты.

Квартиру также можно купить в рассрочку, вступив в жилищный кооператив (ЖК). Это некоммерческая организация не ставит своей целью получение прибыли. При вступлении в кооператив вносится вступительный взнос в размере 3% от стоимости квартиры. Первоначальный взнос при покупке недвижимости – 10%. Справок о доходах не требуется. Далее член ЖК пополняет свой взнос ежемесячными платежами до накопления 50% стоимости недвижимости. После чего кооператив приобретает выбранную пайщиком квартиру, доплатив недостающую стоимость. Пайщик в нее вселяется и прописывается вместе с членами семьи. Оставшуюся часть пая выплачивают в рассрочку, ежемесячными платежами, рассчитываемыми в зависимости от заработка соискателя. Срок кредита – до 20 лет. Если пайщик вносит 50 % стоимости жилья, то квартира для него приобретается в течение 1-2-х месяцев.

Для отдельных категорий граждан Татарстана, не имеющих в собственности недвижимости, иного имущества или накопленных в достаточном количестве денежных средств, необходимых для уплаты первоначального взноса, возможным решением может стать участие в Программе социальной ипотеки Государственного жилищного фонда (ГЖФ) при Президенте РТ, который начал свое функционирование с начала 2005 года. Схема социальной ипотеки проработана таким образом, что в ней отсутствуют некоторые структуры, традиционно наличествующие в классической ипотеке. Между гражданином и коммерческим жильем стоит ГЖФ – некоммерческая организация, которая решает многие вопросы, не ставя цель, извлечения прибыли. А значит структуры, привлекающие денежные средства, покупающие землю, составляющие технические условия, оформляющие различные разрешения при этом отсутствуют. Поэтому разрыв между реальной

себестоимостью жилья и ценами на него - минимален. Из программы исключен банк со своими доходами как финансовый, кредитный центр, источник ресурсов. Он является только инструментом, который осуществляет услуги в виде расчетов. Нет необходимости и в услугах страховых компаний, поскольку жилье остается собственностью фонда до тех пор, пока за него не будет выплачена полная стоимость. Речь может идти только об общей страховке имущества, но это совершенно другие риски, и цели. Практически не нуждается фонд и в услугах нотариальных контор. Значительно оптимизированы расходы, связанные с регистрацией. В 2007 году было введено в строй 611 тыс. квадратных метров жилья (почти 10 тыс. квартир).

Также Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан и Национальная жилищная корпорация (НЖК) реализовали проект совместного предприятия, целью которого является производство доступных по цене каркасных домов на деревянной основе. Возведение такого жилья с прекрасными теплотехническими свойствами, организованной инфраструктурой и минимальной себестоимостью с начала двадцатого века практикуется на Западе. В нашей республике такие дома станут доступными для большинства граждан.

Внедрение делового оборота в практику выдачи ипотечных кредитов на строительство и приобретение жилья позволит стимулировать спрос населения на жилье, привлечь сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы в жилищную сферу. Это будет способствовать оживлению строительства и модернизации объектов социальной инфраструктуры, доступности и комфорта жилья.

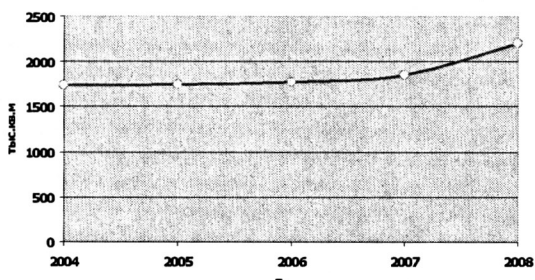
По специальности 08.00.10-Финансы, денежное обращение и кредит:

**1. Обоснована потребность в исследовании ипотечного жилищного кредитования как фактора развития социальной инфраструктуры региона. Дана экономическая оценка современного состояния и уровня развития жилищного кредитования в России и Республике Татарстан как инновационного инструмента обеспечения социальных проектов жилищного строительства в регионе и привлечения финансовых ресурсов на региональный рынок жилья.**

Жилищное кредитование в регионах, а также методы решения проблемы привлечения финансовых средств на рынок жилья существенным образом подвергались трансформации на разных этапах исторического развития страны. Принимая во внимание уровень удовлетворенности населения жильем и

жилищными условиями - 47%, суммарная потребность граждан в регионах в жилье составляет более 1,6 млрд.кв.м. Нынешний объем строительства недостаточен для обеспечения граждан жильем и решения назревшей проблемы. Несмотря на то, что в течение последних пяти лет наблюдается увеличение объемов строительства жилой недвижимости, этот рост является недостаточным. Объемы ввода жилья в Республике Татарстан, как показано на Рисунке 2, в 2007году составляет 1850 тыс. кв.м. жилья, а к концу 2008 года планируется увеличить строительство до 2.2 млн. кв. метров в год.

**Рисунок 2. Общая площадь жилья, введенного на территории РТ предприятиями и организациями всех форм собственности и населением за счет собственных средств**



**2. Доказано, что механизмы традиционных моделей инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства, применяемые в развитых странах могут быть использованы в регионах России с учетом особенностей их социально-экономического развития. Обосновано, что наиболее приемлемой для Республики Татарстан является накопительная модель ипотечного кредитования.**

Система инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства в разных странах создавалась в конкретных исторических условиях. В результате многообразия факторов, воздействующих на процесс ее становления и развития (политические, социально-экономические, национальные). В мире существуют десятки схем и моделей инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства в форме ипотечного кредитования. При этом в некоторых странах они реализуются одновременно и не исключают друг друга, а различия между ними не являются существенными.

Все многообразие видов жилищного кредитования можно разделить на два типа:



- а) банковская ипотека (ипотечная система кредитования);
- б) небанковская ипотека (накопительная ипотечная система);

Банковская ипотека составляет часть обычной банковской деятельности: банк как финансовый посредник аккумулирует денежные средства хозяйствующих субъектов, которые затем выдает в качестве кредитов. Соответственно, часть его кредитного портфеля составляют объемы ипотечного кредитования.

Банк нацелен на извлечение прибыли из своих операций и рассчитывает на дополнительное вознаграждение за длительность срока, на который отвлекаются денежные средства, а также на компенсацию рисков. Поэтому данная схема жилищного кредитования может работать при достаточно низкой процентной ставке – иначе кредит становится для заемщика слишком дорогим. И соответственно, возрастает величина рисков, принимаемых обеими сторонами, что снижает привлекательность и доступность ипотеки. Также необходимым и главным условием выдачи банковских кредитов на приобретение жилья является наличие у банка долгосрочных привлеченных ресурсов - он должен иметь «длинные деньги», т.е. такие средства, которыми он будет располагать в течение всего срока кредитования. Следовательно, банк может вкладывать в кредитование жилья собственный капитал. В условиях устойчивых финансово-экономических отношений и стабильной макроэкономической ситуации банк может распоряжаться некоторым объемом средств, аккумулированных на счетах юридических лиц и привлеченных от населения в виде вкладов, который, как правило, постоянен во времени. Неразвитый финансовый рынок и нестабильная экономическая ситуация ограничивают использование в России такого механизма финансирования ипотечного кредитования.

Таким образом, можно выделить две необходимые функции участников банковской ипотеки: а) организация финансового потока – выдача кредита, получение платежей, обращение взыскания на залог в случае прекращения платежей по кредиту от заемщика; б) рефинансирование – объединение денежных потоков в пул (пакет), выпуск пакета облигаций под этот пул, продажа этих облигаций.

В некоторых странах обе функции могут осуществляться не только банками, но и любыми (в том числе и частными) инвесторами, а функция рефинансирования - любой организацией (как государственной, так и негосударственной).

В связи с этим понятие «банковская ипотека» носит достаточно условный характер. Массовое распространение указанного механизма рефинансирования требует высокого уровня развития финансового рынка и наличия полноценной инфраструктуры рынка капитала.

Современные схемы небанковской ипотеки являются перманентными, то есть количество людей, участвующих в них, и время существования объединения не ограничивается: система функционирует так, что к ней может присоединиться любой желающий. Таким образом, эффективность данной системы кредитования определяется, прежде всего, периодом ее выхода на оптимальную мощность и притоком новых вкладчиков, которые обеспечивают постоянное функционирование системы. Отличительными особенностями этой схемы являются кооперация и комплементарность интересов участников.

Однако эта модель имеет ряд слабых мест, а именно:

- затраты на приобретение жилья неодинаковы для разных участников;
- семьи вносят различные суммы денег, причем некоторые могут сразу внести значительную сумму, а другие не имеют такой возможности;
- случайность выбора – кто получает деньги первым;
- необходимость постоянно привлекать в систему новых участников для ее непрерывного функционирования;
- периоды ожидания для участников неодинаковы.

Вместе с тем у этой системы есть несомненные преимущества, особенно очевидные в условиях нестабильной экономики:

- в рамках институтов накопительного кредитования ставки привлечения средств и кредитования устанавливаются на фиксированном уровне; система функционирования организации позволяет застраховаться от роста процентных ставок;

- кредитование является целевым, т.е. средства направляются непосредственно в жилищный сектор и, прежде всего, на строительство и улучшение текущих условий;

- система кредитования позволяет снизить риск дефолта за счет отбора на первоначальном этапе вкладчиков (которые потом становятся заемщиками), способных выполнять обязательства по обслуживанию кредита.

В условиях стран с переходной экономикой подобная система кредитования способствует формированию институциональной среды и формированию заемщиков с низкими рисками, выполняющих обязательства по кредиту. Из мировой истории становления и развития систем жилищного кредитования можно сделать следующий вывод: на первоначальных этапах

формирования рыночных отношений, а также при невысоком уровне рентабельности финансового сектора и его низкой вовлеченности в кредитование реального сектора экономики оптимальным являются выбор и поддержка властью, бизнесом и обществом небанковской модели жилищного кредитования. Именно эта система позволяет решить проблему аккумуляции накоплений граждан и обеспечить их целевое инвестирование. Целевое инвестирование средств граждан в рамках небанковской модели при соответствующей поддержке власти позволяет в полной мере воспользоваться мультипликативным эффектом в развитии жилищного сектора, а значит сформировать основу экономического роста региона и увеличения благосостояния его населения.

Мультипликативный региональный эффект в жилищном строительстве возникает из-за его высокой капиталоемкости и тесной взаимосвязи с иными отраслями региональной экономики. По сути, его можно представить как коэффициент, отражающий соотношение между приростом внутреннего регионального продукта (ВРП) и вызвавшим этот прирост увеличением объема инвестиций:

$$\text{Мультипликатор} = \frac{\Delta Y}{\Delta I}$$

Где  $\Delta Y$  – прирост ВРП, достигнутый при изменении объема инвестиций  $\Delta I$ .

Активизация и стимулирование спроса на товары и услуги, в том числе и жилищного строительства, ведет к расширению их производства и предложения и, следовательно, увеличивает ВРП, структурным элементом которого является жилье. Такая ситуация характерна для всех видов товаров и услуг. В то же время наибольший эффект для региональной экономики в среднесрочном периоде достигается при стимулировании потребления товаров длительного пользования и товаров инвестиционного характера, создаваемых в сфере жилищного строительства региона.

**Основные положения диссертации изложены в следующих публикациях:**

**В изданиях, рекомендованных ВАК**

1. Кульмухаметова Ф.М. Основные особенности и риски жилищного кредитования // «Финансы и кредит», № 7, 2007 г. – 0,7 п.л.
2. Кульмухаметова Ф.М. Ипотечное кредитование как фактор развития социальной инфраструктуры региона // Евразийский международный научно-

аналитический журнал «Проблемы современной экономики», № 4, 2008 г. – 0,5 п.л.

#### **Прочие публикации по теме диссертационного исследования**

3. Кульмухаметова Ф.М. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России // Потенциал развития России XXI века. III Всероссийская научно-практическая конференция. Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г.Белинского, май 2006 г. – 0,25 п.л.

4. Кульмухаметова Ф.М. Ипотечное кредитование в регионах // Потенциал развития России XXI века. III Всероссийская научно-практическая конференция. Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г.Белинского, май 2006г.– 0,25 п.л.

5. Кульмухаметова Ф.М. Формирование жилищной ипотеки в России на современном этапе // Сборник научных трудов. Елабужский государственный педагогический университет, 2008 г. – 1,5 п.л.

6.Кульмухаметова Ф.М. Совершенствование взаимоотношений участников рынка ипотечного жилищного кредитования // Сборник научных трудов. Елабужский государственный педагогический университет, 2008 г.– 0,5 п.л.

7.Посталюк М.П., Кульмухаметова Ф.М. Социальная инфраструктура и ее роль в развитии региона // «Вестник экономики, права и социологии», №5, 2008г.- 1 п.л.(0,5/0,5)





---

Подписано в печать 20.10.2008 г.  
Тираж 50 экз. Заказ № 1975AA  
Отпечатано в типографии «АЛЛА Принт»  
Тел.: (495) 621-86-07 Факс: (495) 621-70-09  
[www.allaprint.ru](http://www.allaprint.ru)

---

10 ~